MOHD. SALLEH AGIL & YANG LAIN

lwn.

PEMUNGUT HASIL TANAH JOHOR BAHRU

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
ABDUL RAZAK H
[RUJUKAN TANAH NO. 15-45-86]
4 MAC 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Pampasan untuk pemilik tanah - Pampasan kerana kerosakan terbabit dan pemecahan tanah - Potensi pembangunan.*

Pemohon adalah pemilik tanah Lot 883 yang terletak di tepi Jalan Ngee Heng Johor Bahru yang telah diambil balik oleh kerajaan pada 27 Februari 1986 untuk tujuan melebarkan sungai yang mengalir di atas tanah itu dan juga pembinaan jalan untuk laluan ke sebuah loji. Pihak responden telah menilai tanah itu atas kadar harga RM50 skp. Pemohon meminta RM70 skp.

Dua perkara menjadi isu yang perlu diselesaikan oleh Mahkamah, iaitu pertama, mengenai pampasan yang perlu dibayar dan kedua, pemohon menuntut pampasan kerana kerosakan terbabit dan pemecahan tanah.

Diputuskan:

[1] Lot 883 mempunyai potensi pembangunan tetapi belum matang untuk dimajukan sekarang, kerana belum ada kelulusan dari pihak berkuasa Negeri; yang ada hanya andaian kelulusan oleh Pejabat Perancang Negeri.

[2] Memberi harga kepada sesuatu keadaan tanah seolah-olah potensinya itu pada masa ini tentulah tidak munasabah.

[3] Berdasarkan kepada perbandingan harga jualan Lot 357 dan setelah mengambil kira faktor-faktor lain seperti lokasi tanah, keluasan, masa dan topograpi, Mahkamah memutuskan bahawa harga RM57 skp adalah berpatutan.

[4] Mengenai kerosakan terbabit dan pemecahan tanah, Mahkamah berpendapat kerugian yang ditanggung oleh pemohon keseluruhannya ialah penurunan harga tanah sebanyak 25% dari harga asal; berasaskan harga asal RM57 skp, kerugian yang ditanggung ialah RM14 skp dan dengan ini jumlah kerugian yang ditanggung ialah RM1,840,000.

[Pampasan harga tanah RM57 skp. Pampasan bagi kerosakan tanah dan pemecahan RM1,840,000.]

Peguam bagi pihak pemohon - T/n. Chua Brothers, Azzat & Xavier
Peguam bagi pihak responden - Pemungut Hasil Tanah Johor Bahru

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Rujukan Tanah No. 15-45-86

Kegunaan Tanah:

Untuk tapak takungan, projek penutupan Sg. Segget, sebahagian dari Lot 883.

Tarikh Pengambilan: 27 Februari 1986.
No. Lot: 883

Daerah: Johor Bahru.
Luas Tanah: 4a. Or. 30p.

Keadaan Sekitar:

Tanah ini berhadapan satu jalan perkhidmatan bernama Jalan Ngee Heng, duduk sealiran (parallel) dengan Jalan Tun Razak. Dia terletak di pinggir pusat Bandar Johore Bahru, dan dipisahkan dengan Bandar Johore Bharu oleh suatu jambatan.

Tuan Tanah: Hassan bin Othman - Pemegang
Agil bin Mohamed - Amanah

Luas Pengambilan Tanah: 27, 454.4116 kaki persegi.

Nilaian: Oleh Pemungut Hasil Tanah = RM50/-skp.
Oleh Pemohon = RM70/-skp.

Pendapat Mahkamah

Tanah yang terbabit rata, antara 5 hingga 12 kaki di bawah paras Jalan Ngee Heng. Sungai Segget mengalir di dalamnya; lebar sungai anggaran 33 kaki. Pengambilan ini, ialah bagi menakung dan membersihkan kekotoran dan sampah-sampah yang mengalir di sungai tersebut untuk dibuang, melalui satu loji, ke tempat lain. Prosesnya itu ialah dengan mengadakan sebuah kolah penakung (sediment basin) yang memerlukan tanah di tebing sungai itu diambil, kerana perlaksanaan pembersihan itu menghendaki sungai itu dilebarkan. Saya telah melihat tempat ini dan cara proses itu dilakukan. (lihat pelan muka 13 J di dalam kandung rujukan ke Mahkamah).

Turut dari pengambilan ini tanah yang terbabit telah dipagar oleh Majlis Perbandaran yang mengendalikan kerja-kerja pembersihan tersebut. Satu jalan keluar masuk telah diadakan bagi lori-lori membawa keluar dari sungai itu sampah sarap yang telah terkumpul. Satu dari sebab pengambilan ini ialah untuk mengadakan jalan tersebut. Dengan itu, Lot 883 itu telah berpecah kepada dua bahagian, sungguhpun pihak pemohon berkata kepada tiga bahagian. Usul asal tanah ialah, sebelum pengambilan ini lagi ia telah berpecah dua disebabkan oleh satu pengambilan di awal-awal, pada tahun 1971, untuk meluruskan Sungai Segget dengan mengalirkan airnya itu melalui tanah yang terbabit. Pengambilan yang terbaharu ini memerlukan sepertimana disebut, tanah itu diambil untuk melebarkan sungai dan untuk membuat laluan ke loji itu. Dua pemecahan lagi telah, oleh itu, berlaku, kerana jalan itu telah menebuk tanah terbabit di tengah-tengahnya.

Dua permohonan telah dibuat oleh pihak pemohon di hadapan saya bersabit pengambilan ini.

Pertama. Pampasan yang dibayar bagi harga tanah adalah terlalu rendah.

Kedua. Pampasan kerana kerosakan terbabit (injurious affection) dan pemecahan haruslah dibayar hasil dari pemecahan tanah.

Cuba kita lihat dahulu permohonan yang pertama. Beberapa perbandingan jualan-jualan telah dirujukkan, sepertimana yang terkandung di dalam rajah sekutu (common plan) P(1). Kedua-dua pihak bagaimanapun telah bersetuju bahawa lot 357 adalah yang sesuai sekali untuk dijadikan asas bagi menentukan harga tanah yang diambil, berasaskan kepada harganya RM69.24/- skp.

a Butir-butir Lot 357 itu adalah seperti berikut:

(1) Luas tanah = la. Or. 31p.
(2) Tarikh Jualan = Julai 1983.
(3) Harga Jualan = RM57.00 skp.
Harga ditaksirkan
b oleh Pejabat Penilai untuk cukai setem = RM69.24 skp.

Kira-kira yang dibuat oleh kedua-dua pihak atas tanah tersebut adalah seperti berikut:

	Penilai Swasta	Penilai P.H.T.
Harga Tanah	RM69.24	RM69.24
c (1) Lokasi	+15%	+15%
(2) Keluasan	-25%	-25%
(3) Faktor larutan masa	-10%	-10%
(4) Topograpi	-	-5%
d (5) Faktor berhadapan tiga laluan	-	-5%
(6) Potensi pembangunan	+15%	-
	-5%	-30%

e Harga Lot 388 = RM65.78 skp RM48.47 skp.
Dipukul rata = RM70 skp RM50 skp.

Kita dapati, oleh itu, ada persamaan antara kira-kira yang dibuat oleh penilai swasta dan Pemungut Hasil Tanah, bersabit dengan lokasi, larutan masa dan keluasan tanah. Yang tidak ada kata sepakat ialah atas faktor topograpi, tiga laluan dan potensi pembangunan. Saya berpendapat, bagi menentukan harga Lot 883, Lot 1188 haruslah juga diambil kira kerana, *f* sungguhpun ia kecil dari Lot 357, tetapi kedudukannya itu stratejik kerana berada di pertengahan Lot 357 dan Lot 883, dan pada pendapat saya, boleh membantu menentukan harga Lot 883. Lot 1188 telah dijual pada bulan Mei 1984 atas harga RM73 skp, hampir setahun selepas Lot 357. Luasnya 9988 kp. Inilah sahaja nampaknya perbezaan yang agak besar antara Lot 357 dan Lot 1188, selain dari faktor tiga laluan yang saya akan menyentuh nanti, yang saya rasa tidak seharusnya diambil kira. Kalau kita tolak 35% atas keluasan Lot *g* 1183 kita masih mendapati harga Lot 883 RM59 skp, lebih kurang. Lokasi Lot 1188 adalah agak sama dengan Lot 883 kerana jarak antara keduanya adalah sebanyak 88 ela sahaja, dipisahkan antara satu dengan lain oleh jalan keretapi. Lot 1183 diperhatikan mempunyai satu laluan sahaja seperti Lot 883, tidak tiga seperti Lot 357. Tetapi, sungguhpun ini satu kelebihan bagi Lot 357, saya rasa kelebihan ini telah disamaratakan (off set) oleh Lot 883 dan Lot 1188, kerana Lot 883 mempunyai kelebihan sebaliknya berhadapan dengan jalan perkhidmatan Ngee *h* Hong yang terletak sealiran dengan Jalan Besar Tun Razak yang menghala ke Johor Bahru, dan bagi Lot 1188 kerana berhadapan dengan Jalan Tebrau dan Jalan Kuil. Saya rasa, tidak ada sebenarnya kelebihan bagi Lot 357 pada segi ini. Tetapi pada segi pembangunan Lot 357 boleh dikatakan mempunyai potensi pembangunan yang agak lebih baik sedikit dari Lot 883, kerana mempunyai kelulusan untuk dimajukan bagi bangunan 14 tingkat untuk membeli belah (shopping) dan pejabat. Lot 883 sebaliknya tidak mempunyai kelulusan untuk apa-apa *i* kegunaan.

Lot 883 memang mempunyai potensi tetapi ia belum matang (ripe) untuk dimajukan sekarang. Ini dapat dilihat dari beberapa aspek:

Pertama, untuk mempunyai potensi bagi sesuatu kegunaan yang matang ia bergantung kepada ia diperlukan (demand) bagi kegunaan itu; jika tidak, sungguhpun potensi itu ada, tetapi masanya itu belum sampai untuk digunakan. Jika tidak, kita boleh berkata sesuatu tempat di dalam hutan belantara mempunyai potensi untuk didirikan sesebuah bandar, misalnya, sungguhpun ia jauh dari kediaman manusia. Potensi itu mungkin ada, tetapi di dalam jangka masa yang amat jauh ke hadapan. Memberi harga kepada sesuatu keadaan tanah seolah-olah potensinya itu ada pada masa ini, tentulah tidak munasabah. Bagaimanakah, oleh itu, Lot 883 itu dikatakan mempunyai potensi yang telah matang kalau bangunan-bangunan lain untuk pejabat-pejabat dan sebagainya masih banyak yang kosong. Lihat D(16) di dalam hal ini, di mana tidak kurang dari 14 bangunan yang masih belum penuh digunakan ruangnya untuk pejabat, setengahnya di dalam pusat bandar Johor Bahru itu sendiri. Bahkan, di sebelah tanah yang terbabit di lot-lot di Jalan Ngee Hong ada rumah-rumah kedai dan pejabat yang masih belum diambil.

Seperti yang saya katakan, belum ada apa-apa kelulusan diberi untuk tanah terbabit dimajukan. Kelulusan yang dikatakan diberi itu sebenarnya bukan kelulusan tetapi andaian-andaian (assumption) sahaja, jika sekiranya pengambilan itu telah tidak dilakukan. Dan andaian ini bukan pula dibuat oleh Majlis Perbandaran sendiri tetapi oleh Pejabat Perancang Negeri yang masih tertakluk keputusannya kepada Majlis Perbandaran dan Jabatan Parit dan Tali Air. Ini jelas dari surat pihak pemohon sendiri melalui PW1 kepada pihak Perbandaran P(18). Surat dari Pejabat Perancang P(18)(a) yang menyokong pelan yang dirujukkan oleh pihak pemohon itu, oleh itu pada hakikatnya tidak memberi makna apa-apa; bahkan, surat itu jelas menyatakan bahawa kelulusan Pejabat Parit dan Tali Air hendaklah diperolehi. Kita tidak dapat tahu di sini apakah pandangan Jabatan Parit dan Tali Air atas hal ini. Tetapi kita tahu di dalam jawapannya kepada pemohon pihak Perbandaran telah menyatakan, dengan tidak berbelah bagi lagi, bahawa Majlis Perbandaran Johor Bahru tidak akan meluluskan pembangunan yang akan menggunakan lepasan udara (air-space) di atas Sungai Segget, jika melibatkan satu keping simen (concrete slab) dibina di atasnya. Di dalam segi ini peguam pihak pemohon berkata ia tidak dapat menerima hakikat ini kerana pegawai yang membuat surat itu tidak dapat diperiksa balas. Tetapi ini menghairankan, kerana pegawai itu, Encik Musa bin Yahaya DW2 telah memberi keterangan, tetapi ia tidak disoal.

Saya berat mengatakan Pejabat Parit dan Tali Air tidak akan membenarkan sungai ini didirikan bangunan dan ditutup di atasnya, kerana sungai Segget telah pernah diperbaiki dahulu untuk diluruskan. Sebagai sebatang sungai yang tunggal menempuhi bandar Johor Bahru yang membawa segala kekotoran, kemungkinan besar, pada satu ketika nanti, apabila bandar Johor Bahru akan lebih membangun, pembesaran atau perlebaran sungai itu akan berbangkit, yang akan merumitkan, jika mukanya itu ditutup sekarang.

Kedua, kedudukan Lot 883, disebabkan oleh sungai itu, menurun ke bawah dari paras jalan; Lot 357, tanahnya rata dan tidak dirintangi oleh sungai. Kalau Lot 357 itu mempunyai kelebihan lokasi yang sama seperti Lot 883 dan boleh dimajukan sekarang, kerana sudah mempunyai kelulusan, apakah tarikan bagi mana-mana pemaju hendak sebaliknya membeli dan memajukan Lot 883, terlebih dahulu. Ini pemikiran yang agak payah hendak diterima. Kalau Lot 883 itu dikatakan sesuai diadakan hotel, keadaan ini nampaknya tidak disokong oleh kenyataan. Kerana, kita lihat Hotel Holiday Inn telah didirikan jauh dari bandar Johor Bahru di pedalaman, di dalam kawasan perumahan, yang bagaimanapun, boleh maju. Kalau tanah ini mempunyai potensi untuk hotel dan sebagainya kerana berdekatan dengan bandar, kerana apa Hotel Holiday Inn itu sendiri tidak inginkannya.

Ketiga, saya lihat pihak pemohon telah membuat suatu perjanjian dengan Syarikat Saujana Properties Sdn. Bhd. menyewa tanah yang terbabit. Satu dari syarat penyewaan ialah bahawa baki wang sebanyak RM3,000,000 itu akan dibayar, selain dari syarat-syarat lain, apabila pelan bangunan telah diluluskan, yang akan dikemukakan oleh pihak penyewa. Soalannya berbangkit, apakah pelan itu, sungguhpun sudah 4 tahun masanya berlanjutan, masih belum diluluskan.

Atau, apakah, kerana permohonan mendapatkan kelulusan bagi mengadakan bangunan di Sungai Segget itu telah tidak disokong oleh Kerajaan? Kerana, jika disokong, apakah pihak pemohon telah berdiam diri, tidak berkata apa-apa atas hal ini di sini. Kalau hal ini telah menyebelahinya tentu ia telah menyatakan di Mahkamah. Atau apakah sebaliknya, pelan itu belum pun dikemukakan lagipun kepada Lembaga Perbandaran. Jika tanah ini mempunyai potensi pembangunan yang dilaung-laungkan, maka apakah pihak Saujana tidak mahu bertindak mengemukakan pelannya, sebagai menggerak langkah pertama ke arah pembangunan yang ditekankan. Detik-detik ini tidak dapat tidak memberi kesimpulan bahawa tanah yang terbabit belum matang lagi untuk dimajukan, atau, kerana tujuan membuat bangunan di atas Sungai Segget itu telah dihalang oleh kerajaan.

Bagaimanapun, saya memikirkan bahawa sedikit perkiraan haruslah diberi kepada Lot 883, kerana, kalau dibandingkan dengan Lot 357, ia adalah lebih dekat dengan bandar Johor Bahru dari Lot 357; oleh itu dari segi itu haruslah lebih elok sedikit dari Lot 357. Bagi maksud itu saya rasa tambahan peratus sebanyak 5% adalah berpatutan.

Perkiraan bagi lot 883 adalah seperti berikut:

Harga tanah	= RM69.24
(1) Lokasi	= +20%
(2) Keluasan	= -25%
(3) Faktor Masa	= -10%
(4) Topograpi	= -5%
(5) Berhadapan tiga jalan	= -
	-20%
Harga Lot 883	= RM56.71
Atau pukul rata harganya	= RM57 skp

Kerosakan terbabit (injurious affection) dan pembelahan (severance)

Disebabkan oleh pengambilan ini dua perkara telah ditimbulkan oleh pihak pemohon.

Pertama, pembelahan telah berlaku terhadap tanah yang tidak diambil.

Kedua, kerosakan terbabit telah dialami.

Isu pembelahan, pada dasarnya, berbangkit apabila sesuatu kerugian telah ditimpa oleh tuan tanah disebabkan tanah yang tidak diambil itu telah terbelah terbit dari sesuatu pengambilan. Isu kerosakan terbabit, berlaku apabila kerugian menimpa disebabkan oleh sebab-sebab yang lain dari tanah yang diambil itu telah terbelah.

Seperti yang tidak dinafikan, tanah itu telah terbelah dua. Akibatnya, pada pendapat saya, berbentuk 5 macam. (Lihat Appendix D rujukan ke Mahkamah dalam laporan Penilai Swasta) iaitu:

(a) Bahagian B telah terasing dari Bahagian C.

(b) Tanah baki yang boleh digunakan (lettable floor area) itu keseluruhannya telah menjadi terkecil.

(c) Bahagian C itu, duduk bersendirian, telah membuatnya sukar hendak dimajukan.

(d) Laluan yang boleh diadakan dari A kepada B telah menjadi kecil.

(e) Perhubungan dan laluan A kepada C terus-menerus telah terputus.

(f) Bahagian A, B dan C itu tidak boleh dimajukan sebagai satu unit.

Bagi tajuk kerosakan terbabit pula pemohon berkata ia telah menanggung kerugian kerana dengan sebab kolah penakung (sediment basin) itu, udara di situ telah menjadi lebih busuk lagi.

Cuba kita semak tuduhan yang kedua ini dahulu. DW2 jurutera yang bertanggungjawab di dalam hal ini berkata bau busuk itu tidak dapat dielakkan. Dia tidak dapat mengesan apa sebab sebenarnya ini berlaku, tetapi ia ujud, sebelum penubuhan kolah ini lagi. Tujuan kolah itu diadakan bukan untuk menghilangkan bau, tetapi menghilangkan segala sampah sarap yang mengalir di dalam sungai. Kolah itu diadakan untuk menyekat sampah sarap itu supaya dapat dibuang. DW2 menambah, bahkan, sedikit sebanyak, sekim itu boleh mengurangkan, bukan menambahkan lagi bau tersebut. Dilihat dari sudut kacamata saya sendiri, puncanya bau itu ialah kerana air Sungai Segget itu, semacam mana kita lihat di mana-mana sungai di negara, telah banyak berkurangan. Sungai Segget suatu sungai yang kecil. Airnya berjalan dengan perlahan. Orang yang mempinggirinya ramai, dan tidak dapat dielakkan, menggunakan airnya sebagai daya pembersihan. Hakikat-hakikat ini sudah cukup memberikan sebab sungai itu berbau. Selain dari soal ini, tidak ada ternampak kerosakan terbabit berlaku. Tetapi, ternyatalah masalah bau ini ujud sebelum pengambilan tanah ini berlaku dan soal kerosakan terbabit oleh itu tidak berbangkit.

Kita lihat pula dakwaan yang pertama, terhadap kerugian yang berbangkit akibat dari pembelahan. Saya berpendapat ini adalah satu perkara yang tidak dapat dielakkan. Tetapi, tuduhan bahawa, bahagian A itu telah terpisah tidak dapat diterima, kerana tidak dapat dinafikan tanah yang terbabit telah terbelah dua berikutan dari satu pengambilan pada tahun 1971 lagi, sepertimana saya telah nyatakan. Tetapi, tidak dapat dinafikan juga bahawa disebabkan oleh pengambilan ini, tanah itu telah terbahagi kepada dua bahagian lagi, semacam mana ditunjukkan di dalam pelan sebagai bahagian B dan C. Ini sepertimana saya telah katakan, adalah berikutan dari pembinaan sebatang jalan dari Jalan Tun Razak ke loji tersebut, menyeberangi tanah yang terbabit. Ekoran dari tindakan ini bahagian B dari C itu telah terpisah sama sekali. Masalahnya akan berbangkit nanti jika bahagian B dan C itu hendak disatukan kemajuannya, kerana untuk menyeberang dari B ke C, akan memerlukan satu jalan dibina, dan hasrat ini mungkin akan disekat oleh Perbandaran, kerana akan mengganggu lori-lorinya yang hendak keluar masuk.

Saya lihat di satu kawasan di Selangor Pejabat LLN telah bersetuju mengadakan satu jalan di bawah tanah (underpass) supaya hubungan antara satu bahagian dengan satu bahagian itu boleh diteruskan dan tidak terganggu. Di sini cadangan seperti ini tidak ada, bahkan, mustahil pada pandangan saya pada segi fizikal boleh diadakan, melihatkan kepada keadaan tanah yang begitu sempit. Saya rasa ini adalah satu kerugian yang telah ditimpa oleh tuan tanah. Pihak Pemungut Hasil Tanah berkata jalan yang melintang antara B dan C itu boleh digunakan sebagai jalan kecil (side lane) di antara dua bangunan, dengan tidak payah dikenakan syarat lagi bangunan itu ditolak ke belakang (set back) kerana jalan itu telah ada. Tetapi, pemikiran ini ternyata bergantung kepada persetujuan diberi oleh Perbandaran menggunakan jalan itu sebagai jalan kecil, yang mana, seperti yang saya katakan, mungkin akan disekat. Dan, yang kedua, pendapat Pemungut Hasil Tanah itu bergantung kepada pelan yang dirancang itu nanti menetapkan bangunan yang akan didirikan menggunakan jalan itu sebagai jalan kecil, yang tidak semestinya, dan yang kita tidak tahu kedudukannya. Bagaimanapun, kalau tuan tanah terpaksa merancangkan pembangunannya dengan sekian rupa supaya menepati seperti apa yang dimaksudkan oleh pihak Pemungut Hasil Tanah, ini sudah merugikannya. Ternyatalah

dari hakikat-hakikat ini bahawa satu dari akibat yang telah menimpa bahagian B dan C itu ialah kedua-duanya terpaksa dimajukan bersendirian. Sebagai satu bahagian yang berasingan, memajukan satu-satu bahagian, kerana luasnya itu sudah menjadi kecil, akan tentu menjadi sukar dan sulit. Selain dari lain-lain, ia terpaksa mengadakan laluannya sendiri untuk keluar ke Jalan Tun Razak. Pihak Pemungut Hasil Tanah nampaknya sedar atas akibat kekecilan tanah itu kerana telah mencadangkan supaya ianya digabungkan dengan tanah yang di sebelahnya untuk dimajukan bersama. Tetapi, tidakkah ini sudah satu pengakuan bahawa tanah itu telah menjadi terhad kegunaannya dan boleh menjatuhkan harganya. Kerana, cadangan itu adalah berasaskan kepada tuan tanah pula membeli tanah di sebelahnya yang mungkin tuannya tidak mahu menjual atau mungkin tidak ekonomi harganya dibeli.

Perkara yang kedua berbangkit ialah, pengambilan ini telah mengakibatkan tanah-tanah yang boleh terpakai (lettable area) itu menjadi kecil dan berkurangan. Bahkan, ketiga-tiga bahagian tanah terbabit saya nampak mengalami kerugian ini. Mungkin angka keluasan yang sebenarnya terlibat itu tidak dinyatakan dengan tepat oleh pihak pemohon. Tetapi, bagaimanapun, hakikat bahawa keluasan itu telah berkurangan tidak dapat dielakkan.

Seperkara lagi, kita perhatikan bahagian C itu tidak ada laluan lagi ke bahagian A, kerana telah tertutup oleh loji tersebut. Ini juga pada pendapat saya satu kerugian kerana kalau pada satu hari nanti, (sungguhpun kemungkinan ini tidak mungkin pada masa ini), pihak kerajaan akan membenarkan laluan ke bahagian A, dengan apa cara pun, maka hasrat itu sudah tidak boleh dihasilkan lagi. Hasrat ini tidak mustahil dibenarkan kerana di Hotel Merlin di Kuala Lumpur dan Holiday Inn di Johor Bahru, bangunan telah didirikan di atas parit. Hakikat ini tidak dipertikaikan dan gambar-gambar bersabit dengannya telah dirujukkan di sini. Sambil itu pula, walaupun laluan dari bahagian B kepada A itu masih ada, tetapi ini telah berkurangan kepada anggaran 60 kaki sahaja, yang juga telah menjejaskan kedudukan tanah yang tidak diambil.

Kerugian yang terakhir yang jelas ternampak ialah bahawa ekoran dari pengambilan ini, bahagian A, B, dan C itu tidak boleh dimajukan sebagai satu unit lagi.

Pada pendapat saya atas sebab-sebab yang saya katakan, kerugian yang telah ditimpa oleh pihak pemohon keseluruhannya ialah penurunan harga tanah sebanyak 25% dari harga asal iaitu RM57 skp menjadikan kerugiannya sebanyak RM14 skp berjumlah kesemua RM1,839,210 atau pukul rata RM1,840,000.

Jumlah pampasan oleh itu adalah seperti berikut:

(a) Harga tanah RM57 skp.

(b) Pampasan bagi pembelahan RM1,840,000.

Saya juga memutuskan faedah dikenakan sebanyak 8% dari tarikh pengambilan ke tarikh jumlah-jumlah ini dijelaskan.

Also found at [1990] 2 CLJ 564